



FIRST NORDIC REAL ESTATE

Månedssrapport februar 2026



FIRST FONDENE

Important information

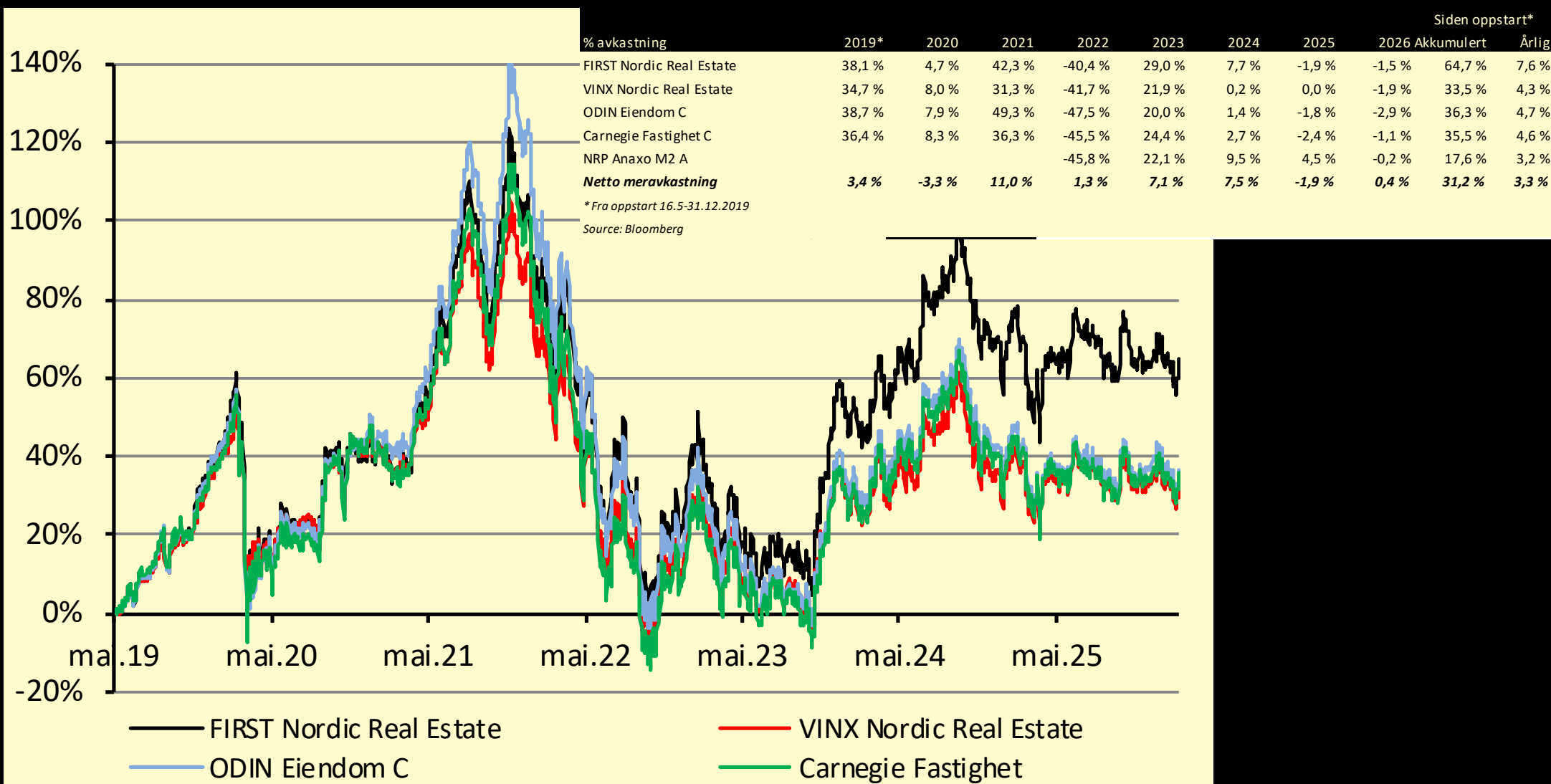


This is marketing communication and should not be regarded as an offer or invitation or recommendation to subscribe or purchase any securities. This presentation is only intended for institutional and private investors resident in Norway, where the fund is authorized for marketing. Please refer to the relevant fund's prospectus and KIID before making any final investment decisions. The documents are available at www.firstfondene.no. Upon subscription you will receive units in the fund and not directly in the underlying assets.

Historical returns are no guarantee for future returns. Future returns will, amongst other things, depend on the market, the skill of the fund manager, the risk level of the mutual fund, and costs associated with subscription, management and redemption. Returns can be negative as a result of price decreases. Effective interest rates can change from day to day and are therefore no guarantee of return for the period for which they are calculated. Exchange rate fluctuations will affect the value of the fund if underlying investments are done in a currency other than the one in which the fund is listed. The company is not responsible for any damages or errors that are due to incidents that are beyond its control.

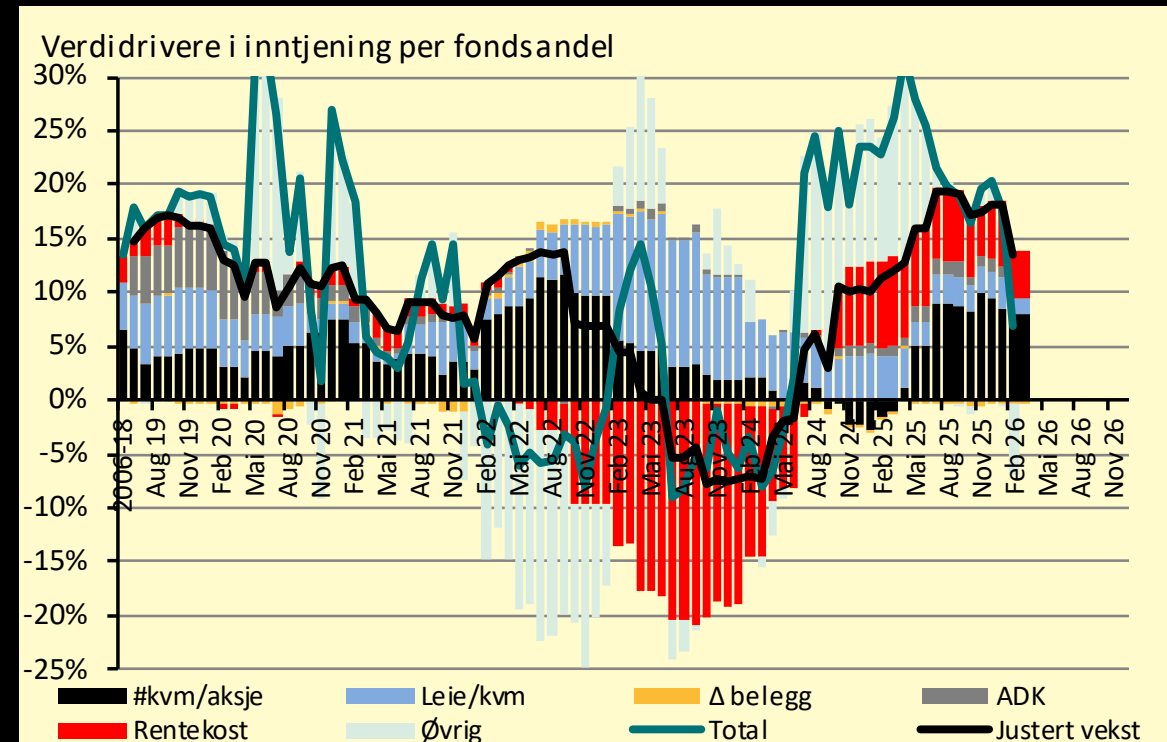
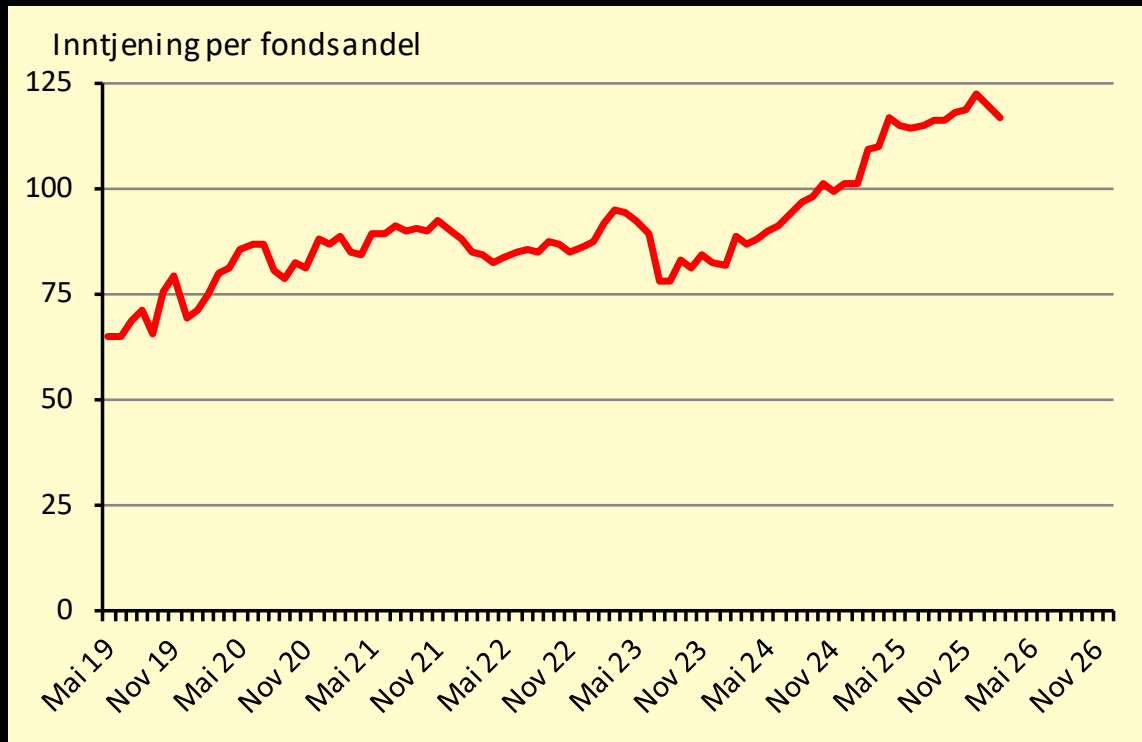
Avkastning mot indeks/konkurrenter

F



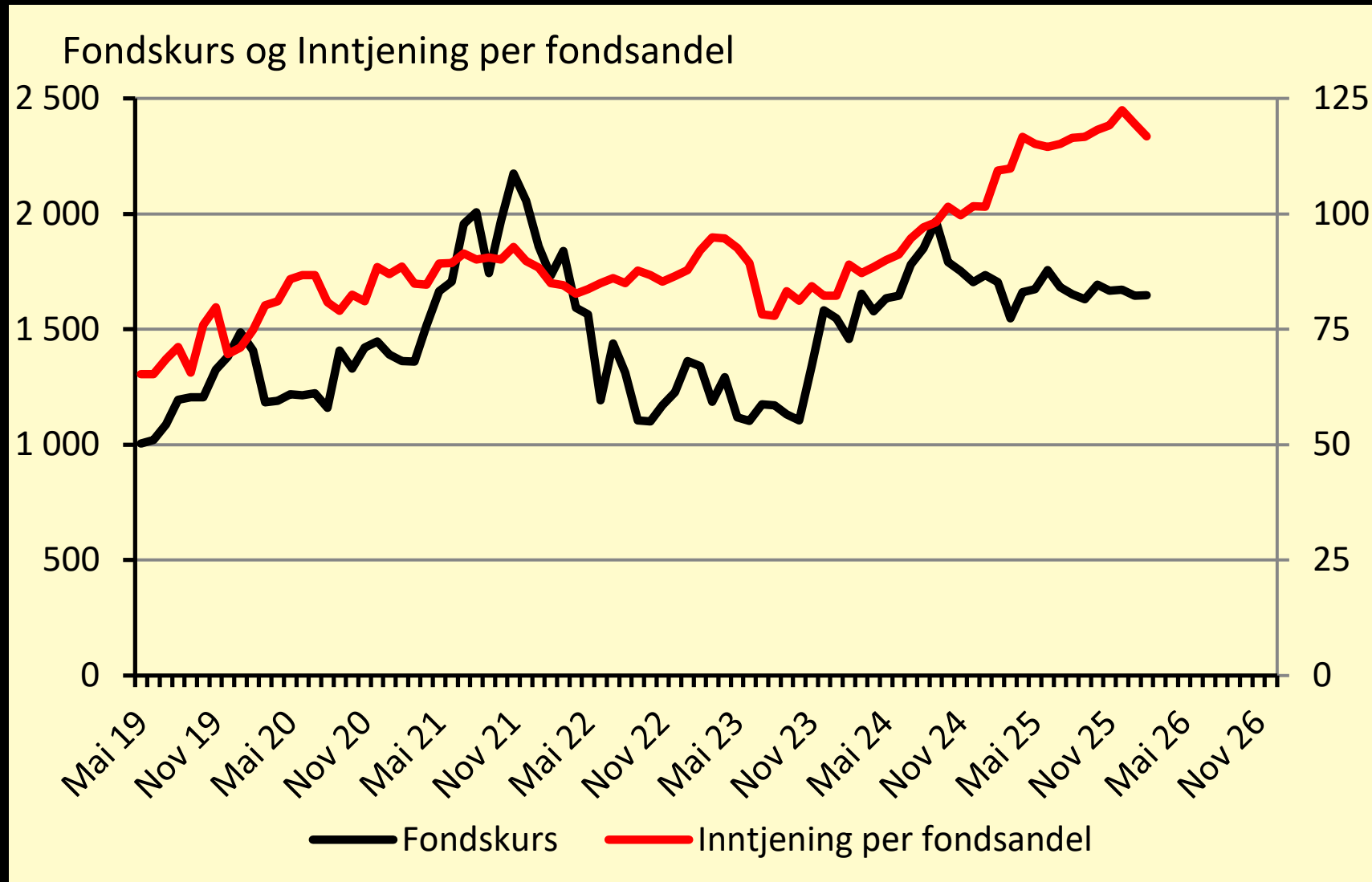
Inntjening per fondsandel - Verdidrivere

F



Inntjening per fondsandel mot fondskurs

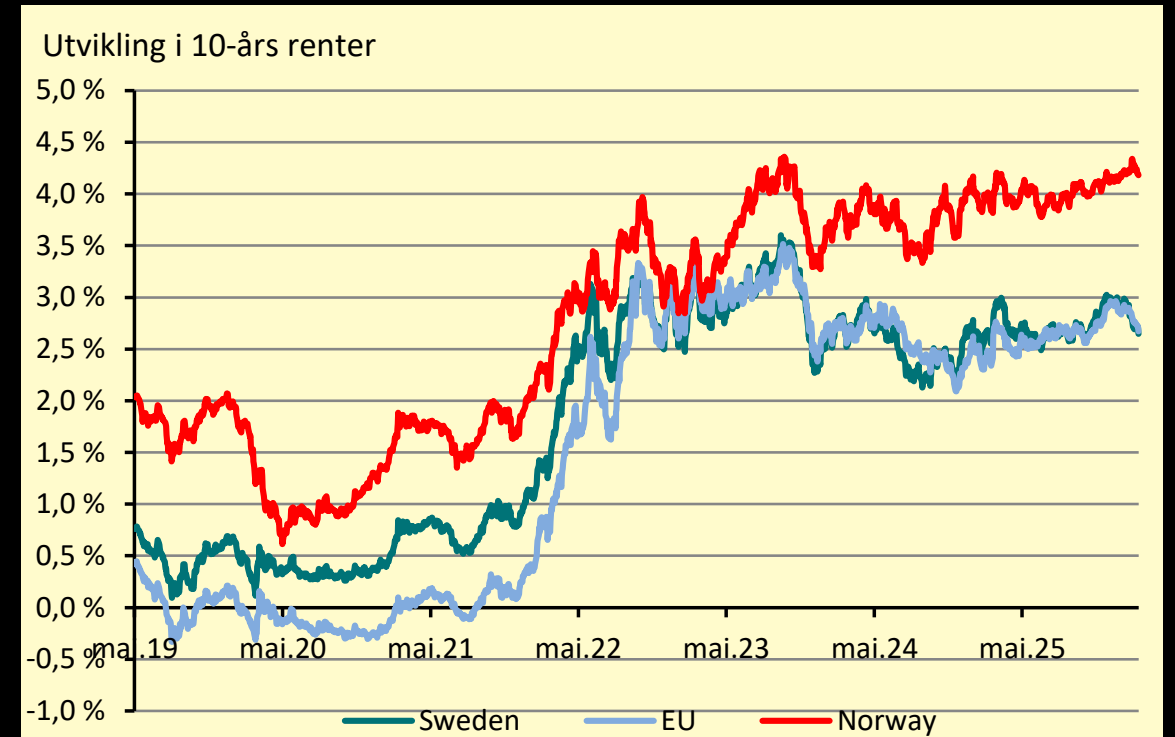
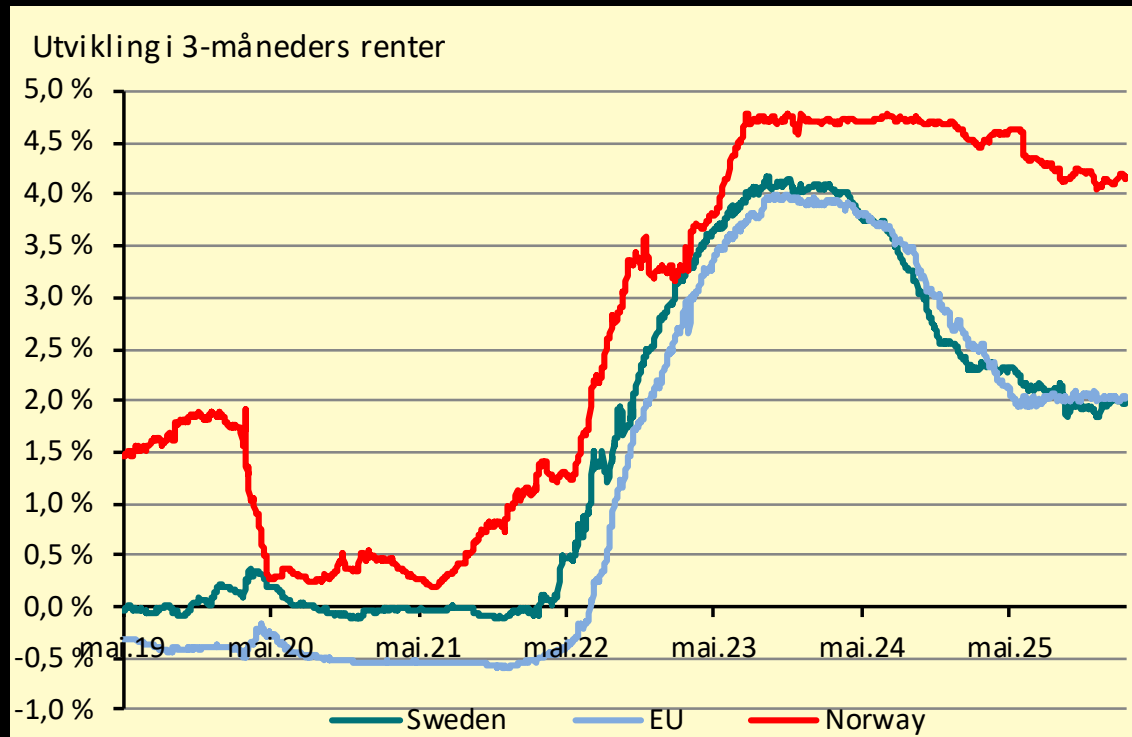
IF



Årlig vekst

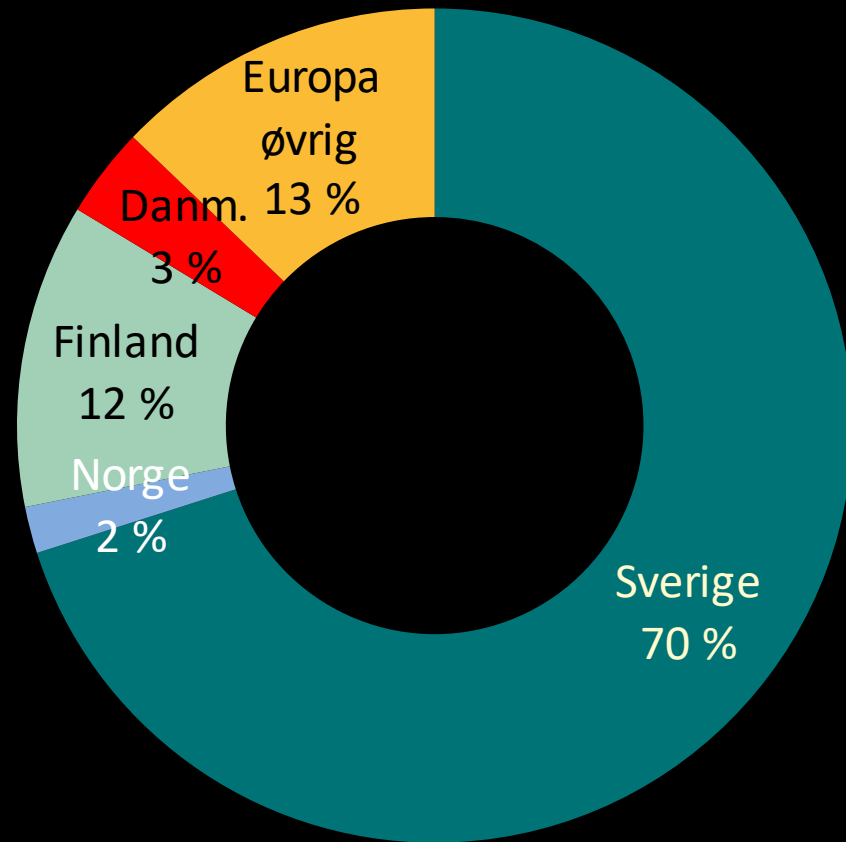
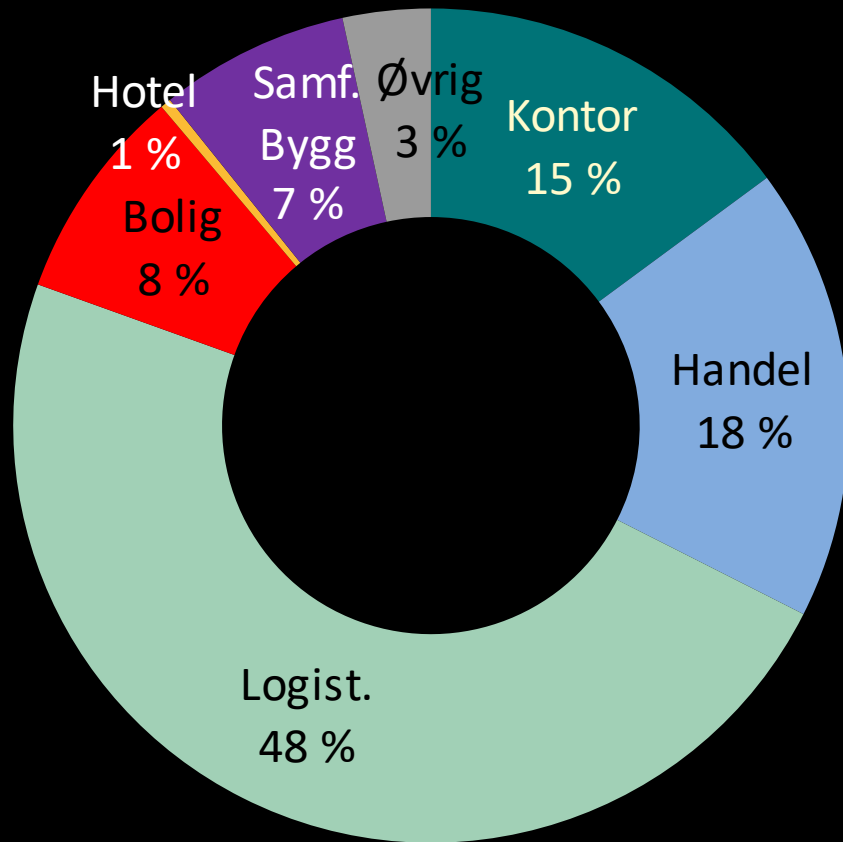
IPFA	9,1 %
Fondskurs	7,6 %

Renter



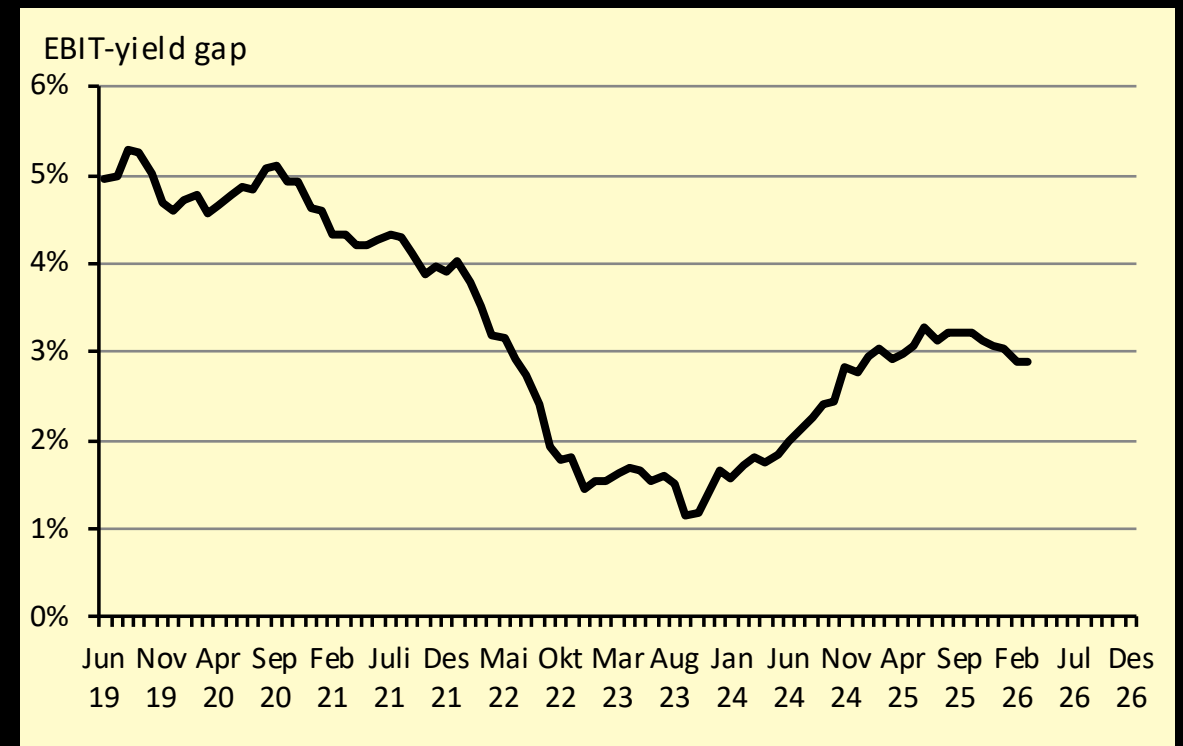
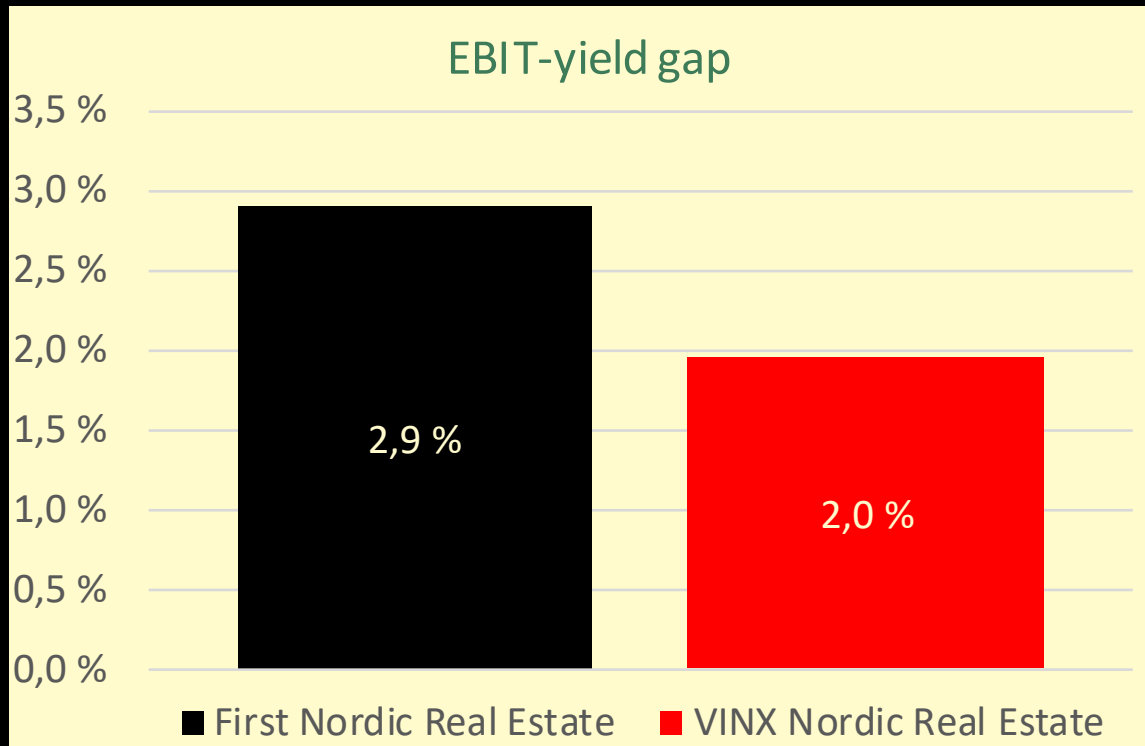
Fordeling segment og geografi

IF



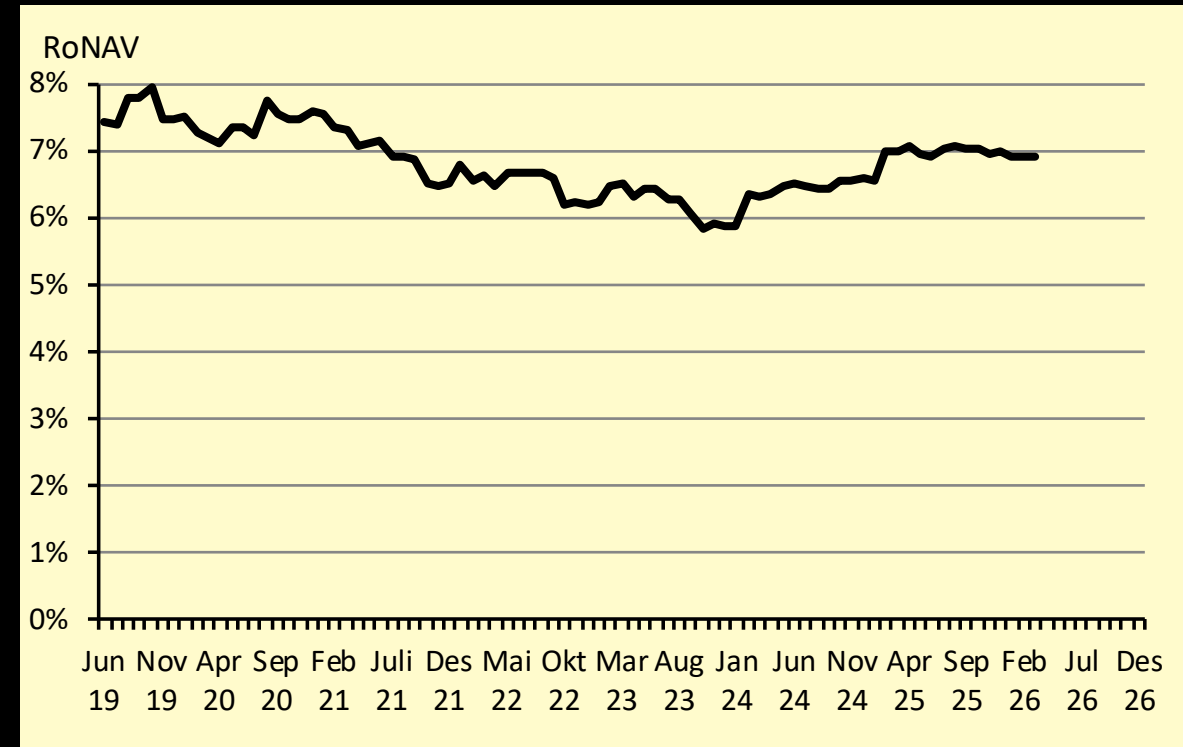
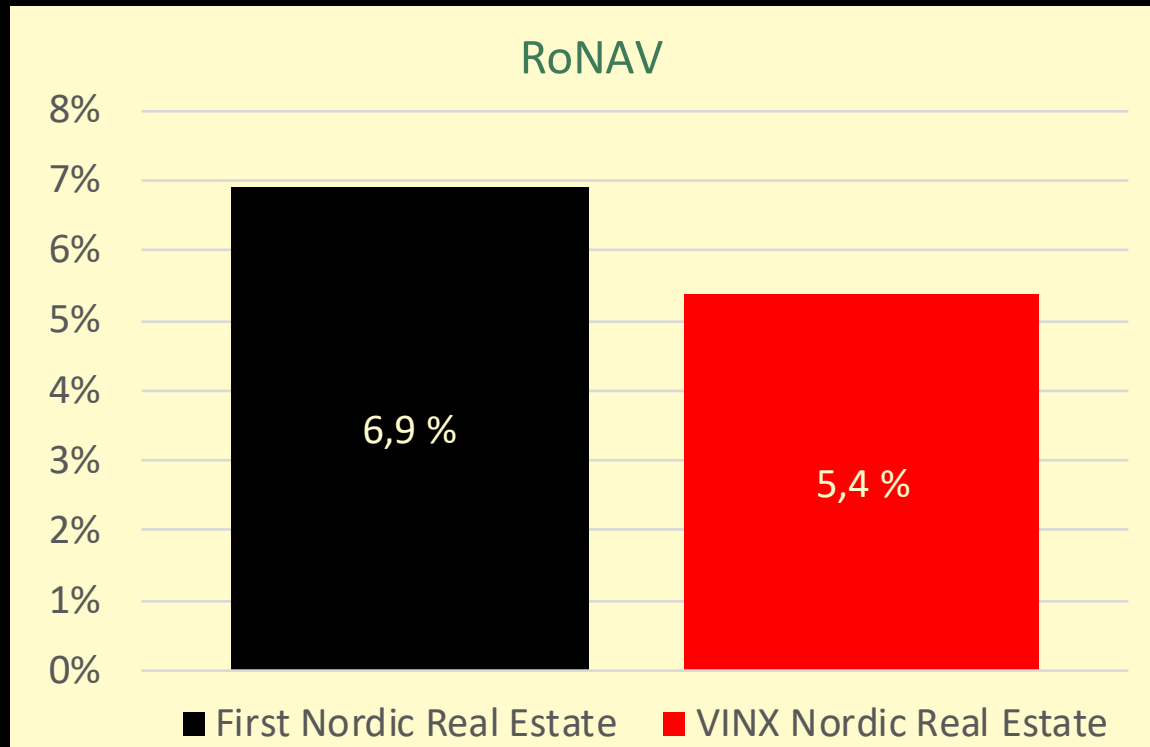
EBIT-yield gap

F

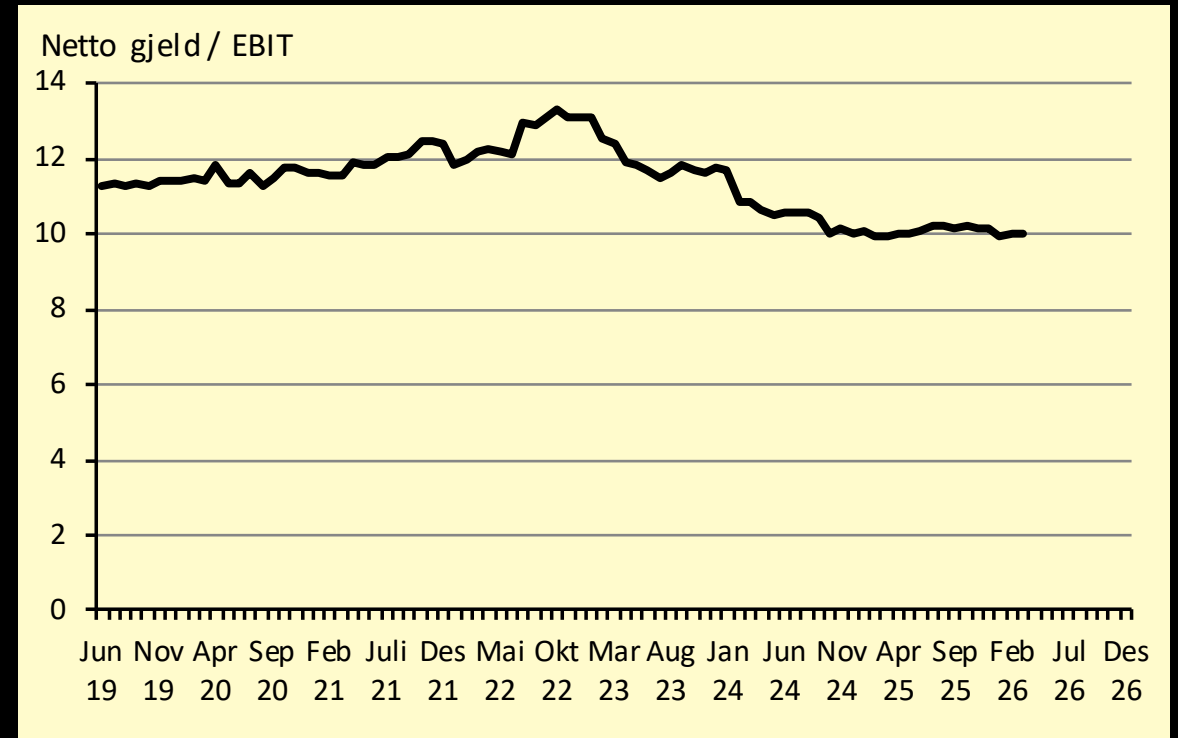
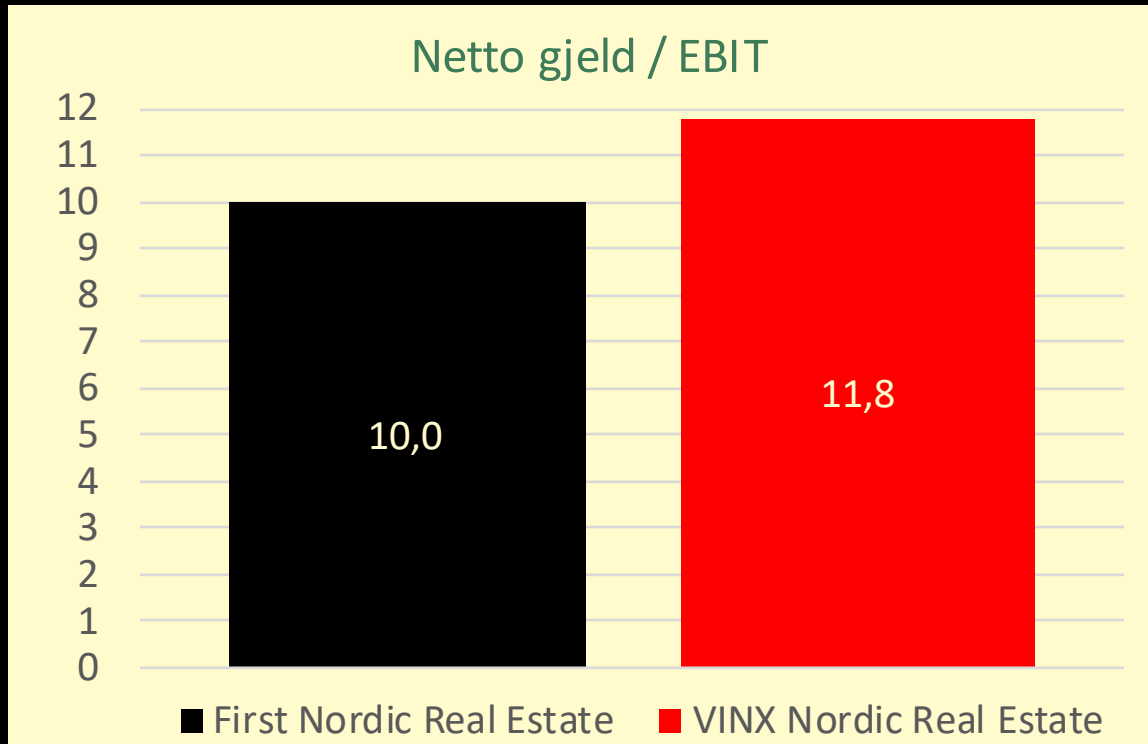


Avkastning på verdijustert egenkapital

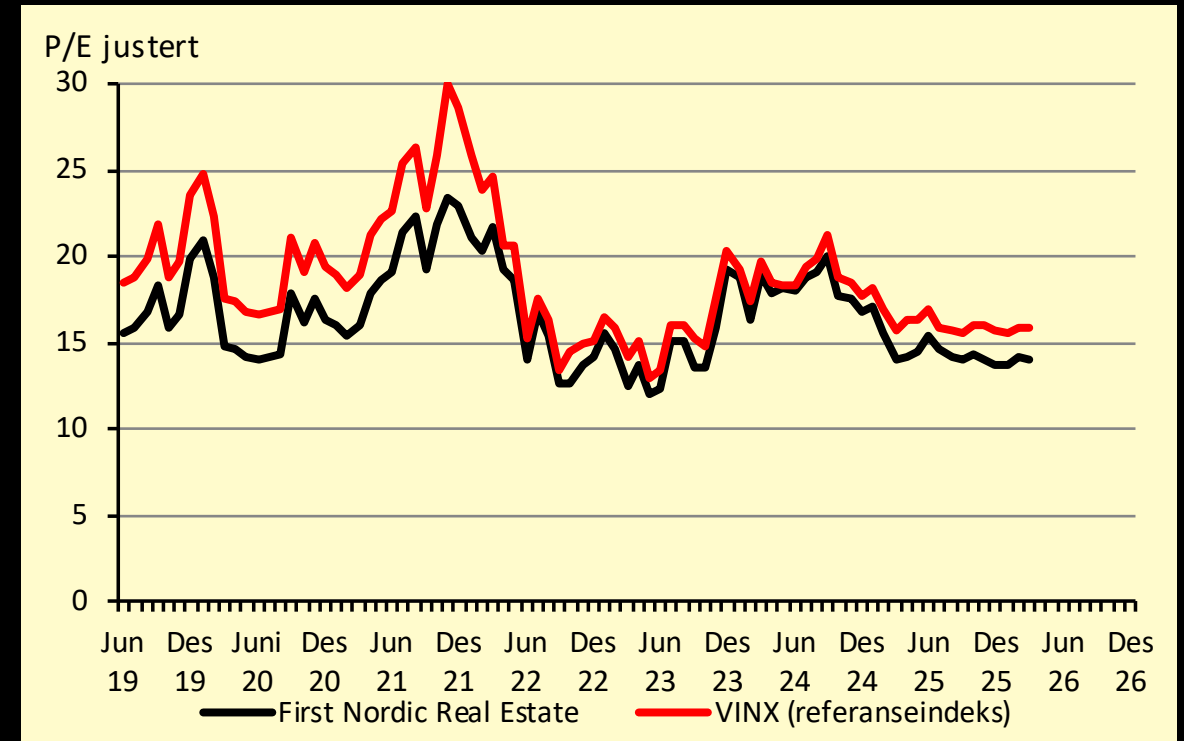
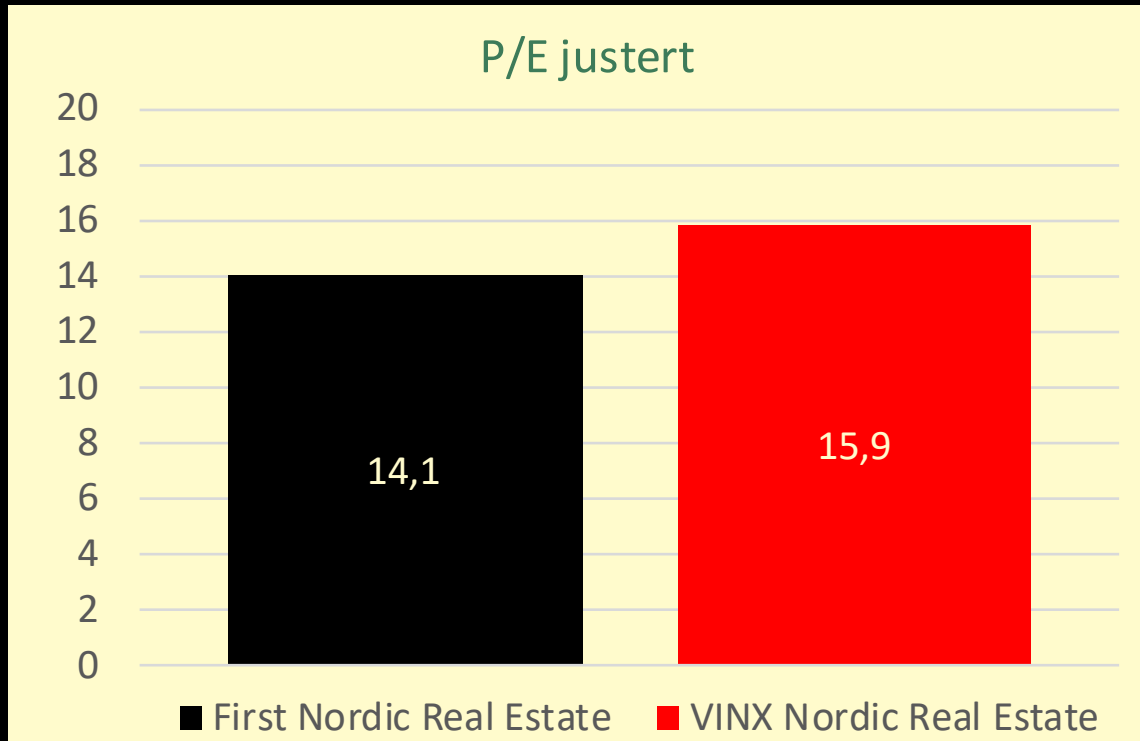
IF



Belåning



Verdsettelse



Porteføljedata

F

Selskap	Andel av forv. kap	EBIT yield	EBIT- yield-gap	RoNAV	5-års vekst		NIBD/ EBIT	Snitt bindingstid			Snitt rente	Leie per kvm (EUR)	Implisitt P/E	yieldgap
					NAV	EPS		ICR	Lån	Rente				
Sagax B	12,4 %	6,4 %	3,9 %	9,3 %	19,6 %	12,4 %	7,7	3,2	2,9	2,3	3,1 %	96	15,8	2,7 %
Nyfosa	10,3 %	5,5 %	3,0 %	7,1 %	7,8 %	-1,0 %	8,8	2,2	2,7	1,9	4,5 %	110	10,8	4,1 %
Cibus	8,8 %	5,8 %	3,3 %	8,0 %	11,6 %	-1,7 %	10,2	2,3	2,4	2,7	4,3 %	128	13,7	3,1 %
Logistea	7,7 %	6,1 %	3,4 %	6,6 %	na	na	7,9	2,7	2,8	2,3	4,7 %	65	14,2	3,7 %
Balder	7,7 %	4,2 %	1,7 %	4,8 %	7,8 %	3,1 %	13,9	2,0	4,6	2,7	3,1 %	192	14,9	2,2 %
Stenhus	7,3 %	5,5 %	3,1 %	6,5 %	11,4 %	7,0 %	9,9	2,4	2,7	1,4	4,1 %	107	11,1	3,9 %
Catena	7,2 %	4,9 %	2,5 %	5,8 %	16,9 %	5,7 %	8,1	4,0	4,5	2,4	3,1 %	80	19,2	2,1 %
NP3	7,0 %	6,4 %	4,0 %	9,1 %	22,5 %	10,1 %	9,2	2,5	3,0	1,9	4,3 %	93	17,3	2,9 %
Intea	5,1 %	5,2 %	3,2 %	8,3 %	16,4 %	23,0 %	10,8	2,8	3,2	4,0	3,3 %	239	17,3	2,6 %
Diös	4,8 %	5,1 %	2,6 %	5,9 %	8,8 %	-2,0 %	10,1	2,2	2,6	2,1	4,3 %	149	11,5	3,6 %
Hufvudstaden	4,1 %	3,2 %	0,8 %	2,9 %	3,4 %	1,8 %	7,6	4,3	2,4	2,2	3,0 %	573	23,8	1,7 %
Emilshus	4,0 %	6,2 %	3,7 %	8,1 %	16,9 %	11,9 %	9,9	2,2	2,8	2,0	4,6 %	80	18,8	2,8 %
K-Fastigheter	3,3 %	3,2 %	0,8 %	4,2 %	7,5 %	13,6 %	22,1	1,4	2,0	2,1	3,1 %	162	10,1	1,5 %
Brinova	3,3 %	3,8 %	1,4 %	4,8 %	4,9 %	-2,8 %	15,4	2,0	2,0	2,0	3,3 %	165	9,5	2,5 %
Eastnine	3,0 %	5,5 %	3,0 %	5,9 %	9,5 %	19,0 %	8,8	2,5	3,3	2,4	4,6 %	227	14,7	3,4 %
SLP	3,0 %	5,4 %	3,0 %	7,2 %	24,8 %	22,7 %	9,0	3,2	1,8	1,7	3,5 %	78	17,2	2,4 %
FIRST NRE	99,0 %	5,4 %	2,9 %	6,9 %	9,4 %	6,6 %	10,0	2,6	3,0	2,3	3,8 %	142	14,1	2,9 %
Markedet		4,5 %	2,0 %	5,4 %	na	3,2 %	11,8	2,6	3,4	2,6	3,4 %	184	15,9	2,2 %

Porteføljedata



	# kvm	Samf							Europa værende					leietid	Ledighet
		Kontor	Handel	Logist.	Bolig	Hotel	Bygg	Øvrig	Sverige	Norge	Finland	Danm.	Øvrig		
Sagax B	5 371	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	18 %	0 %	27 %	1 %	54 %	5,0	4,2 %
Nyfosa	2 877	38 %	14 %	36 %	0 %	0 %	0 %	12 %	78 %	3 %	18 %	0 %	0 %	3,5	11,7 %
Cibus	1 390	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	14 %	4 %	52 %	10 %	21 %	4,3	4,3 %
Logistea	1 582	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	58 %	14 %	3 %	10 %	14 %	9,4	3,1 %
Balder	6 703	11 %	19 %	13 %	47 %	0 %	0 %	10 %	73 %	0 %	21 %	6 %	0 %	8,3	5,2 %
Stenhus	893	6 %	15 %	69 %	0 %	0 %	10 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6,3	5,5 %
Catena	3 151	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	83 %	0 %	0 %	17 %	0 %	6,4	4,0 %
NP3	2 362	10 %	23 %	56 %	0 %	0 %	0 %	11 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	4,1	7,9 %
Intea	694	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	98 %	2 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,1	1,1 %
Diös	1 582	58 %	13 %	3 %	7 %	8 %	7 %	4 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	3,4	10,1 %
Hufvudstaden	391	58 %	37 %	5 %	1 %	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	2,0	8,6 %
Emilshus	1 188	0 %	14 %	80 %	0 %	0 %	0 %	6 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	5,1	5,5 %
K-Fastigheter	708	18 %	0 %	0 %	66 %	0 %	17 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,5	6,1 %
Brinova	645	7 %	6 %	0 %	64 %	1 %	20 %	2 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,1	3,6 %
Eastnine	272	96 %	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	3,8	4,3 %
SLP	1 388	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6,8	3,3 %
FIRST NRE	31 196	15 %	18 %	48 %	8 %	0 %	7 %	3 %	70 %	2 %	12 %	3 %	13 %	5,7	5,7 %
Markedet	64 174	22 %	11 %	33 %	18 %	4 %	7 %	5 %	71 %	4 %	11 %	5 %	8 %	5,9	7,7 %

Porteføljedata

F

Selskap	Imp verdi		1-års vekst		Net	Forfall	Andel	Andel	Aksjekurs			Mcap
	P/NAV	per kvm	NAV	EPS	LTV	N12M	usikra	flytende	-1 m	-3 m	-1 y	EURm
Sagax B	1,47	1 885	6,9 %	1,8 %	49,5 %	9,0 %	79 %	29 %	-2,4 %	-3,1 %	-13,4 %	6 477
Nyfosa	0,77	1 197	1,3 %	18,6 %	50,8 %	15,0 %	6 %	40 %	5,5 %	0,8 %	-23,5 %	1 438
Cibus	1,10	1 968	18,8 %	10,1 %	58,1 %	5,0 %	17 %	5 %	-0,2 %	0,5 %	0,1 %	1 172
Logistea	0,94	894	2,5 %	4,0 %	45,1 %	10,0 %	10 %	30 %	2,1 %	0,0 %	-3,3 %	699
Balder	0,72	3 179	6,4 %	-13,0 %	55,6 %	12,0 %	54 %	30 %	1,6 %	2,2 %	-10,9 %	7 544
Stenhus	0,72	1 275	8,4 %	14,9 %	53,1 %	11,4 %	11 %	45 %	14,4 %	17,6 %	8,9 %	446
Catena	1,12	1 412	7,1 %	4,4 %	38,0 %	14,0 %	28 %	96 %	8,0 %	15,3 %	13,9 %	3 086
NP3	1,57	1 278	13,9 %	6,4 %	57,8 %	6,0 %	21 %	46 %	3,7 %	7,5 %	4,5 %	1 549
Intea	1,43	4 358	18,4 %	53,2 %	55,4 %	51,0 %	86 %	11 %	18,5 %	15,5 %	36,2 %	1 751
Diös	0,67	1 600	5,4 %	16,8 %	51,9 %	15,3 %	24 %	0 %	8,9 %	11,1 %	1,5 %	930
Hufvudstader	0,69	8 871	3,7 %	-0,1 %	23,8 %	27,3 %	na	32 %	5,8 %	5,2 %	9,8 %	2 573
Emilshus	1,52	1 135	18,4 %	16,8 %	60,6 %	8,0 %	6 %	46 %	5,2 %	6,6 %	7,0 %	648
K-Fastigheter	0,43	2 793	-3,1 %	-11,1 %	69,9 %	13,9 %	13 %	54 %	-14,0 %	-20,0 %	-32,6 %	239
Brinova	0,45	2 140	0,9 %	1,9 %	58,7 %	12,2 %	0 %	60 %	2,4 %	-3,5 %	-19,3 %	323
Eastnine	0,87	3 295	10,8 %	-2,2 %	47,0 %	0,0 %	na	21 %	-4,8 %	-1,4 %	5,7 %	435
SLP	1,24	1 388	14,5 %	33,3 %	48,0 %	12,0 %	0 %	52 %	0,2 %	2,0 %	4,8 %	1 088
FIRST NRE	1,03	2 160	12,9 %	17,8 %	51,2 %	13,2 %	27,6 %	36,1 %	-0,3 %	0,6 %	-4,0 %	30 398
Markedet	0,87	2 995	na	11,2 %	48,5 %	7,2 %			0,2 %	1,7 %	-3,2 %	65 777

Nøkkeltall for siste rapporterte kvartal

F

Å/Å	Andel av	Splitt på drivere i EPS vekst							
Selskap	AUM	EPS adj	kvm/aksje	Leie/kvm	Belegg	Driftskost	Rentekost	Annet	NAV/aksje
Sagax B	12,4 %	1,8 %	11,1 %	-7,0 %	-0,1 %	-0,8 %	-3,9 %	2,5 %	6,9 %
Nyfosa	10,3 %	18,6 %	-1,9 %	-1,3 %	-1,8 %	-0,9 %	24,6 %	-0,1 %	1,3 %
Cibus	8,8 %	10,1 %	3,5 %	-0,4 %	1,6 %	-0,4 %	5,5 %	0,3 %	18,8 %
Logistea	7,7 %	4,0 %	4,3 %	6,9 %	-0,1 %	0,1 %	8,6 %	-15,8 %	2,5 %
Balder	7,7 %	-13,0 %	4,7 %	-3,0 %	-1,1 %	1,1 %	3,2 %	-17,8 %	6,4 %
Stenhus	7,3 %	14,9 %	4,6 %	1,4 %	1,7 %	1,2 %	9,2 %	-3,2 %	8,4 %
Catena	7,2 %	4,4 %	7,2 %	1,8 %	-2,9 %	-0,9 %	1,5 %	-2,2 %	7,1 %
NP3	7,0 %	6,4 %	7,3 %	2,5 %	-0,5 %	-0,3 %	2,1 %	-4,6 %	13,9 %
Intea	5,1 %	53,2 %	12,1 %	10,9 %	1,5 %	3,1 %	15,8 %	9,8 %	18,4 %
Diös	4,8 %	16,8 %	-0,1 %	2,9 %	-1,6 %	1,1 %	6,0 %	8,6 %	5,4 %
Hufvudstaden	4,1 %	-0,1 %	4,2 %	4,5 %	-1,6 %	-2,3 %	-3,3 %	-1,6 %	3,7 %
Emilshus	4,0 %	16,8 %	16,1 %	6,7 %	0,0 %	-0,7 %	-5,2 %	-0,1 %	18,4 %
K-Fastigheter	3,3 %	-11,1 %	97,2 %	-2,2 %	-2,6 %	-7,6 %	-33,3 %	-62,4 %	-3,1 %
Brinova	3,3 %	1,9 %	-22,4 %	9,1 %	2,7 %	8,4 %	8,0 %	-3,8 %	0,9 %
Eastnine	3,0 %	-2,2 %	-0,1 %	1,1 %	-0,3 %	-2,6 %	1,4 %	-1,7 %	10,8 %
SLP	3,0 %	33,3 %	11,7 %	16,3 %	0,3 %	4,5 %	-2,3 %	2,8 %	14,5 %
FIRST NRE	99,0 %	9,1 %	7,9 %	1,6 %	-0,3 %	0,0 %	4,3 %	-4,3 %	8,3 %

FIRST Nordic Real Estate hadde i januar en avkastning på 0.0% som var helt likt som referanseindeksen. Svakeste bidragsyter var K-Fastigheter og Eastnine.

Samtlige selskaper i eiendomsfondet rapporterte Q4 tall i februar og i sum var de gode. Jeg vil spesielt trekke fra Intea som hadde veldig sterke tall, men også Diös hadde et godt kvartal. På motsatt side hadde K-Fastigheter et svakt kvartal drevet av lav aktivitet i deres entreprenørvirksomhet. Istedenfor å gå gjennom alle selskapene kan vi summere opp gjennom Inntjening per fondsandel. Denne var NOK 117 ved utgangen av februar, sammenligna med NOK 120 ved årsskifte (negativt påvirka av FX) og opp 6.9% Å/Å.

Av andre ting å nevne annonserte Nyfosa at de skulle kjøpe tilbake aksjer og seinere at de hadde kjøpt tilbake >5% av utestående aksjer. Veldig fornuftig synes jeg gitt lav verdsettelse og finansiell fleksibilitet. Også Stenhus og Diös kjøper tilbake aksjer på lav verdsettelse.

Catena annonserte detaljer rundt sitt store kjøp (SEK 9mrd – 20% økning av eiendomsporteføljen) som så attraktivt ut. Tror antall kvadratmeter per aksje blir viktigste bidragsyter til IPFA i 2026. Øvrig faktorer venter jeg blir nøytrale eller ørlitt positivt.